



Porsgrunn kommune

Byggesak

Ario AS
Arild Sannes
Olavsgate 4
3916 PORSGRUNN

Deres ref.

Vår ref.
25/2271 - 39

Dato
20.03.2026

Saksnr.	Administrativt vedtak etter delegert myndighet
210/26	Utvalg for miljø og byutvikling

Dispensasjon - Innvilget - Gbnr. 55/478, Fjordgata 17 - Oppføring av støttemur

Det gis dispensasjon fra reguleringsplans bestemmelse § 1.1 byggegrense langs offentlig veg, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 12-4 for oppføring av støttemur som omsøkt, jf. pbl. § 19-2.

I henhold til kommunens gjeldende gebyrregulativ kapittel 3 er saksbehandlingsgebyret utmålt til kr. 16 830,-.

Vedtak etter Porsgrunn kommunes delegasjonsreglement av 14.11.2024.

Kommunen gjør oppmerksom på at:

Vilkår stilt i brev datert 13.03.2026 fra Statens Vegvesen må ivaretas.

Med hilsen

Baard Gonsholt
avdelingsleder

Sebastian Gruss
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Postadresse

Porsgrunn
kommune
Postboks 128
3901 Porsgrunn

Besøksadresse

Rådhusgata 7, 3915 Porsgrunn
www.porsgrunn.kommune.no

Telefon: +47 35 54 70 00

Epost:
postmottak@porsgrunn.kommune.no

Bankgiro:

714705080
05
Org.nr.: 939991034

Saksopplysninger

Ansvarlig søker Ario AS søkte, på vegne av tiltakshaver Grenmar Eiendomsforvaltning As, den 27.02.2026 om dispensasjon for oppføring av støttemur.

I forbindelse med oppføring av forretningslokaler skal det etableres en forstøtningsmur med en høyde på ca. 1,3 meter langs deler av eiendomsgrensen mot øst.

Tiltaket er planlagt plassert foran byggegrense mot veg. Det søkes derfor om dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse § 1.1 om byggegrense mot offentlig veg.

Søker opplyser at støttemuren er nødvendig for å sikre terrenget og hindre utglidning og erosjon på eiendommen, som grenser mot tilstøtende flomvei. Det er videre vurdert flere alternative løsninger, og det konkluderes med at støttemur fremstår som den mest hensiktsmessige løsningen for prosjektet og de berørte områdene.

Søker opplyser at muren ikke vil medføre negative konsekvenser for trafikkforhold, siktlinjer eller naboer. Tiltaket vil heller ikke påvirke det visuelle miljøet i vesentlig grad, og vurderes å være i tråd med områdets karakter. Det anses at tiltaket ikke vesentlig tilsidesetter hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra.

Søker mener at tiltaket vil bidra til å ivareta sikkerhet, stabilitet og en forsvarlig utnyttelse av tomten, og at det ikke foreligger negative virkninger for allmenne interesser.

Dispensasjonssøknaden er nabovarslet etter pbl. § 21-3, jf. pbl. § 19-1 annet punktum. Det foreligger ingen merknader i saken.

Planstatus

Området er i reguleringsplan for Fjordgata 13-17 av 03.04.2014 regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål, med underformål forretning/kontor/idrett med hensynssone for Brann-/eksplosjonsfare, flomfare og gul støysone iht. T-1442.

Ifølge reguleringsplans bestemmelse § 1.1 skal byggegrensen Langs riksveg 36 være 25m fra midt kjørebane. Byggegrenser er målsatt og vist med egen signatur på reguleringskartet.

Rettsvirkningene av reguleringsplanen framgår av pbl. § 12-4. Ifølge annet ledd må ikke tiltak være i strid med planens arealformål eller bestemmelser.

Dispensasjonsvurdering

Tiltaket er i strid med reguleringsplans bestemmelse § 1.1 byggegrense langs offentlig veg. Tillatelse krever følgelig dispensasjon etter pbl. § 19-2.

Dispensasjon kan bare gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg skal fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene.

Hensyn bak bestemmelse om byggegrense mot vei er å sikre trafiksikkert, veidrift og

vedlikehold. I tillegg bidrar byggegrensen til å skape en ryddig og forutsigbar arealstruktur, samt ivareta estetiske hensyn og et helhetlig gate- og bygningsmiljø. Den fungerer også som en buffersone mot støy, støv og andre ulemper fra veitrafikk.

Søknaden er sendt til Statens Vegvesen til uttalelse, jf. pbl. § 19-1 fjerde punktum. Statens Vegvesen godtar løsningen slik den er omsøkt, og har over lengre tid hatt direkte dialog med utbygger, som har ført frem til denne løsningen.

«Statens vegvesen bemerker likevel at det i tegningene som følger søknad er vist fundamentering ca. 1000 mm under terreng, og presiserer at dette må være minimum 1,0 m under terreng. Vårt samtykke til tiltaket gis på følgende vilkår:

- *Muren plasseres inntil eiendomsgrensen, men etableres i sin helhet inne på egen eiendom.*
- *Muren fundamenteres min. 1,0 meter under terreng for å hensynta mulig fremtidige vegutvidelser, herunder justert plassering av flomveien.*
- *Snøopplag må løses inne på egen eiendom.»*

Kommunen vurderer at tiltaket, sett i sammenheng med områdets estetiske utforming, er tilstrekkelig tilpasset og ikke vil forstyrre områdets visuelle uttrykk. Videre har ansvarlig veimyndighet vurdert tiltaket, og funnet det akseptabelt under de vilkår som er stilt. På denne bakgrunn vurderer kommunen at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Det kreves i tillegg at fordelene veies opp mot ulempene. Det er i første rekke samfunnsmessige fordeler av planfaglig og arealdisponeringsmessig karakter, det er snakk om i denne sammenheng.

Siden det i dette tilfellet ikke fremkommer ulemper av betydning, mener kommunen at det er grunn til å stille lavere krav til de fordeler dispensasjonen må innebære. Tiltaket vil bidra til å ivareta nødvendig sikkerhet for nye forretningslokaler, og samtidig medvirke til en oppgradering av området.

Konklusjon

Vilkårene for å gi dispensasjon etter pbl. § 19-2 fra reguleringsplans bestemmelse § 1.1 byggegrense langs offentlig veg anses oppfylt.

Vedtaket framgår av sakens første side.

Søknad om byggetillatelse vil bli behandlet i eget vedtak.

Gebyr

Tiltakshaver må betale gebyr for behandlingen av dispensasjonssøknaden.

Type	Pris	Antall	Beløp	Merknad
3.8 d. Dispensasjon i områder som i utgangspunktet er avsatt til utbygging i plan	16830	1	16830	

Satsene ligger på kommunens hjemmesider:

<https://www.porsgrunn.kommune.no/organisasjon/priser-og-gebyrer/>

Klage

Dette vedtaket er et enkeltvedtak som kan påklages.

Klagefristen er 3 uker etter at melding om vedtak er mottatt. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til kommunen. Klagen skal være undertegnet, angi vedtaket det klages over, samt nevne den eller de endringer som ønskes. Klagen bør også begrunnes.

Forvaltningsloven §§ 29 – 32 inneholder bl.a. bestemmelser om adgangen til å få forlenget klagefristen og om adgangen til å påklage vedtaket i de tilfeller klagefristen er oversittet.

Kopi til

Grenmar	Postboks 407	4664	Kristiansand S
Eiendomsforvaltning As			
Statens vegvesen	Postboks 1010 Nordre Ål	2605	Lillehammer

Vedlegg

Orientering om klageadgang.pdf